令和　８年（ケ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
山口地方裁判所岩国支部
裁判所書記官　新　地　宏　治

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分 山口地方裁判所岩国支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 山口地方裁判所岩国支部
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月１７日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,494,000 5,195,200	一括	1,298,800	47,243	7,893
1	91,000				
2	1,790,000				
3	4,613,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　岩国市平田四丁目

　　地　　番　　２１７９番９

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２４５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分７０分の１０

２　所　　在　　岩国市平田四丁目

　　地　　番　　２１７９番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．６５平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　岩国市平田四丁目　２１７９番地１５

　　家屋　番号　　２１７９番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４７．００平方メートル
　　２階　４８．００平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月３０日
山口地方裁判所岩国支部
裁判所書記官　新　地　宏　治

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

11

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　岩国市平田四丁目

地　　番　２１７９番９

地　　目　公衆用道路

地　　積　２４５平方メートル

共有者　A　持分７０分の１０

2　所　　在　岩国市平田四丁目

地　　番　２１７９番１５

地　　目　宅地

地　　積　１１５．６５平方メートル

所有者　A

3　所　　在　岩国市平田四丁目　２１７９番地１５

家屋　番号　２１７９番１５

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺２階建

床　面　積　1階　４７．００平方メートル
2階　４８．００平方メートル

所有者　A

令和 8 年（ケ）第 11号
令和 8 年 8月 7日受理
令和 8 年 9 月14日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所岩国支部
執行官 大 森 幹 也

物　　件　　目　　録

1　　所　　在　　岩国市平田四丁目

地　　番　　２１７９番９

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　２４５㎡

共有者　Ａ　持分７０分の１０

2　　所　　在　　岩国市平田四丁目

地　　番　　２１７９番１５

地　　目　　宅地

地　　積　　１１５．６５㎡

所有者　Ａ

3　　所　　在　　岩国市平田四丁目２１７９番地１５

家屋番号　　２１７９番１５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床面積　　１階　４７．００㎡

２階　４８．００㎡

所有者　Ａ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（未実施）
土地	物件１
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１　）　□田・畑（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　（物件　　）　□　（物件　　） □　（物件　　）
形状	■公図のとおり　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者　□その他の者 □上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり ■公衆用道路として利用されている
その他の事項	■「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県岩国市平田四丁目１３番６－４号
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　）　□　（物件　）
形状	■公図のとおり　■地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	■「その他の事項」のとおり
建物	物件３
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類：　□「その他の事項」のとおり □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類：　□「その他の事項」のとおり 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家・残置物あり）として使用占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	■「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地のほか、公衆用道路（競売の対象は共有持分）である。

本件建物は、空き家である。少量の電化製品、日用品等が残されている。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

本件の建物は、空き家にしています。

（令和8年8月20日電話聴取）

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述（電話聴取）、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　　査　　の　　経　　過		
調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
令和8年8月7日　(金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→８月１７日受領 （郵券：１１０円＋１１０円使用）
令和8年8月10日　(月) 10:30　－　11:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和8年8月11日　(火)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 （郵券：１１０円使用）
令和8年8月12日　(水) 16:00　－　16:20	山口地方法務局 ■本局　□岩国支局	登記事項証明書等交付
令和8年8月14日　(金) 8:35　－　8:55	岩国市役所	占有資料交付
〃　　〃 11:05　－　11:15	山口地方法務局 □本局　■岩国支局	登記事項証明書等交付（要約書） 地図等閲覧
令和8年8月20日　(木) 13:30　－　13:35	（携帯電話）	物件所有者から電話聴取（占有等調査、調査日時調整）
〃　　〃	執行官室	物件所有者あて事務連絡郵送 （郵券：４３０円＋６００円使用）
令和8年8月24日　(月)	執行官室	鍵受領（郵送）
〃　　〃 11:20　－　11:40	山口地方法務局 □本局　■岩国支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
令和8年8月26日　(水) 10:20　－　11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　　査　　の　　経　　過		
調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
令和8年8月29日　(土)	執行官室	鍵返還（郵送） （郵券：６００円使用）
令和8年9月3日　(木) 11:50　－　12:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 （※評価人作成図面に基づいて補充調査）
令和8年9月8日　(火) 9:20　－　9:40	山口地方法務局 □本局　■岩国支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧（地積測量図）

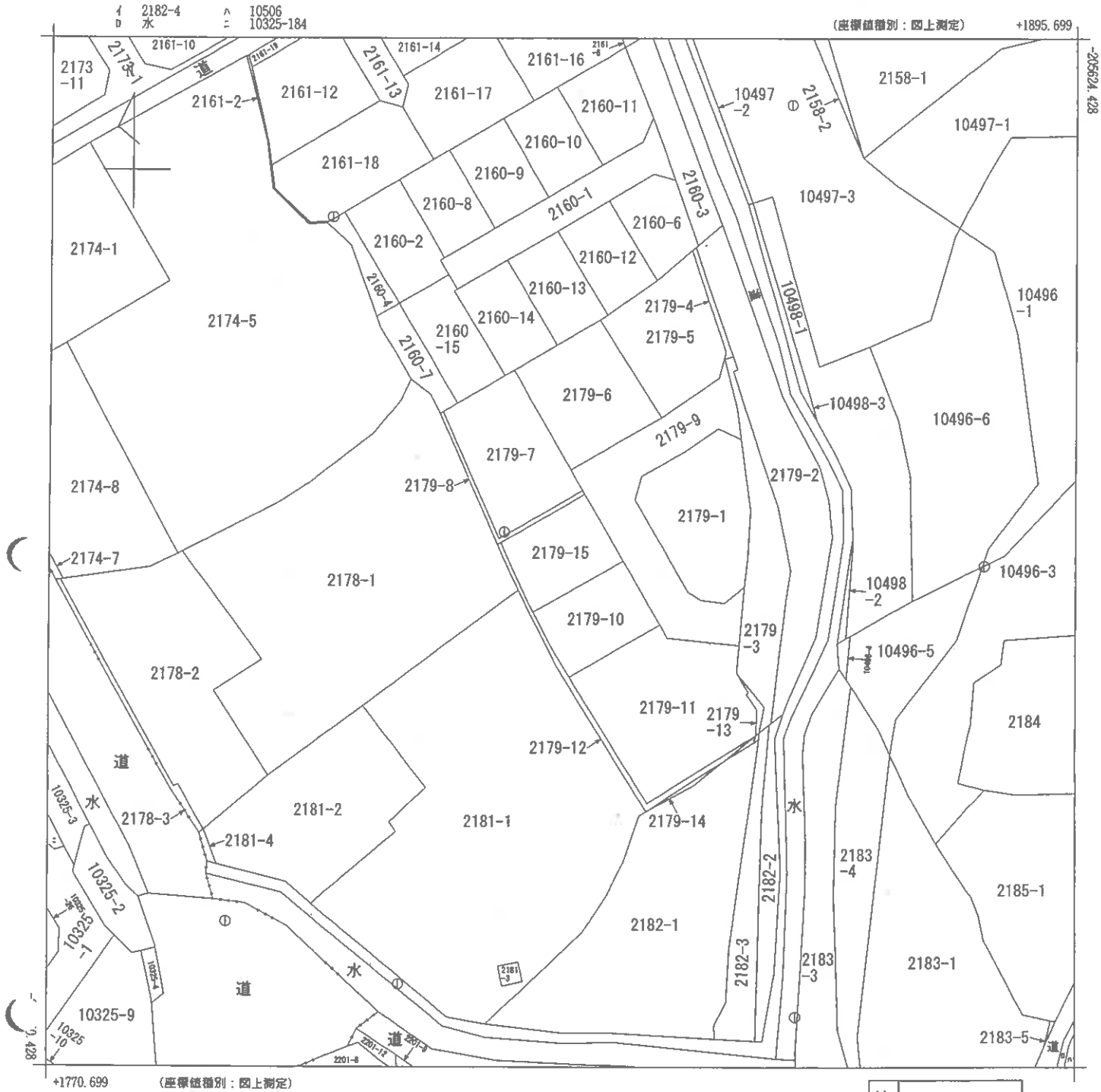
（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
平田４丁目
平田３丁目

請求部分	所在	岩国市平田四丁目				地番	2179番15		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年1月			備付年月日(原図)	昭和56年4月1日	補記事項			

縮小（A3→A4）

（ 9 枚目）

請求番号：4-6
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成13年4月13日

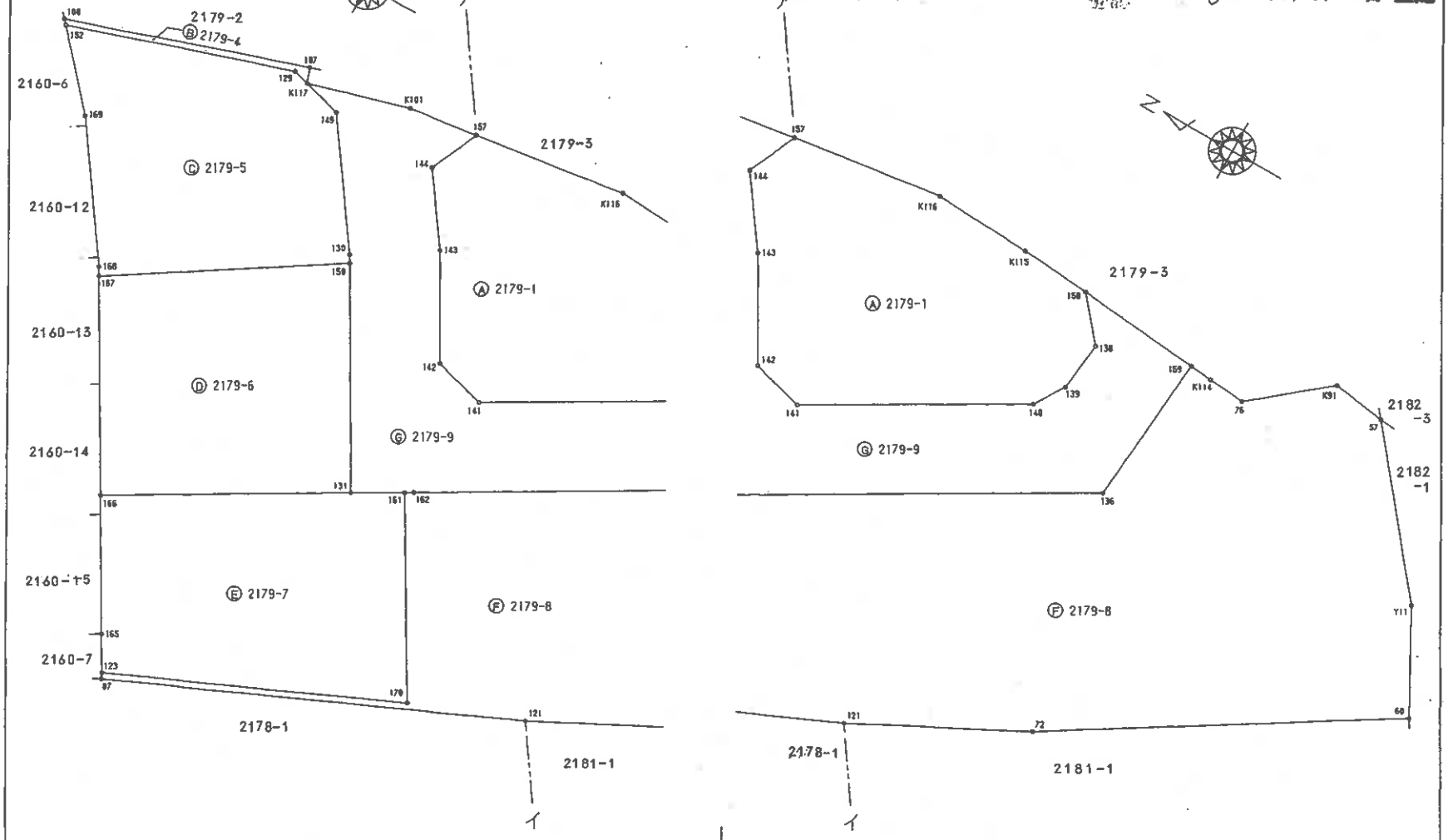
前	2179-1	後	2179-1, -4～-9	新	2179-4～-15

地番	2179-4～-9
土地の所在	岩国市平田４丁目

土地所在図
地積測量図 1/3

2100446

2179-8は2179-10～14に分筆 昭和/平成13年4月13日 登記



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250
	平成13年4月7日作製	地図番号	岩ひ21-3		

山口県土地家屋調査士会用紙

平成13年4月13日 登記

（10枚目）

縮小（A3→A4）

請求番号：4-9

公用

登記年月日：平成13年4月13日

前	2179-1	後	2179-4, -4~-9	新	2179-4~-15

地番	2179-4~-8, -9
土地の所在	岩国市平田４丁目

土地所在図 地積測量図 3/3

2100447

昭和/平成 13年 4月 13日 登記

地番	ⓔ 2179-7			
測点名	境界線の種類	X	Y	距離
123	(新)金属プレート	-206010.601	2048.141	17.10
170	(家)(新)金属プレート	-206026.246	2055.067	11.75
161	(家)(新)金属プレート	-206020.299	2065.209	3.00
131	(家)(新)コンクリート杭	-206017.687	2063.715	13.94
166	(家)(新)金属プレート	-206005.632	2056.699	7.74
165	(家)(新)コンクリート杭	-206009.527	2050.008	2.15
		面積		183.9483395 ㎡
		地積		183.94 ㎡

地番	ⓔ 2179-8			
測点名	境界線の種類	X	Y	距離
87	(家)(新)金属プレート	-206010.749	2047.831	23.71
121	石の角	-206032.438	2057.426	10.47
72	擁壁の角	-206041.750	2062.224	20.81
60	擁壁の角	-206059.444	2073.195	6.38
Y11		-206056.389	2078.807	10.60
57	(家)(既)コンクリート杭	-206049.722	2087.048	3.09
K91	(新)鋲	-206046.660	2087.469	5.29
76	(既)金属プレート	-206042.579	2084.090	2.10
K114	擁壁の角	-206040.478	2084.281	1.31
159	(新)金属プレート	-206039.173	2084.400	8.67
136	(家)(新)金属プレート	-206038.421	2075.760	20.46
162	(家)(新)金属プレート	-206020.736	2065.456	0.50
161	(家)(新)金属プレート	-206020.299	2065.209	11.75
170	(家)(新)金属プレート	-206026.246	2055.067	17.10
123	(新)金属プレート	-206010.601	2048.141	0.34
		面積		572.7235310 ㎡
		地積		572.72 ㎡

地番	ⓔ 2179-4			
測点名	境界線の種類	X	Y	距離
152	(家)(新)金属プレート	-205990.854	2078.541	13.01
129	(家)(新)金属プレート	-206003.214	2082.620	0.95
K117	(新)鋲	-206004.131	2082.371	0.89
107	(新)鋲	-206003.827	2083.216	13.92
108	(家)(新)金属プレート	-205990.627	2078.783	0.33
		面積		4.8829965 ㎡
		地積		4.88 ㎡

地番	ⓔ 2179-5			
測点名	境界線の種類	X	Y	距離
167	(家)(新)金属プレート	-205999.461	2067.255	13.99
150	(家)(新)金属プレート	-206011.256	2074.783	0.49
130	(家)(新)金属プレート	-206011.010	2075.207	8.00
149	(家)(新)金属プレート	-206006.418	2081.767	2.36
K117	(新)鋲	-206004.131	2082.371	0.95
129	(家)(新)金属プレート	-206003.214	2082.620	13.01
152	(家)(新)金属プレート	-205990.854	2078.541	5.21
169	(家)(新)金属プレート	-205994.326	2074.656	8.49
168	(家)(新)金属プレート	-205999.199	2067.703	0.51
		面積		170.0199320 ㎡
		地積		170.01 ㎡

地番	ⓔ 2179-6			
測点名	境界線の種類	X	Y	距離
166	(家)(新)金属プレート	-206005.632	2056.699	13.94
131	(家)(新)コンクリート杭	-206017.687	2063.715	12.80
150	(家)(新)金属プレート	-206011.256	2074.783	13.99
167	(家)(新)金属プレート	-205999.461	2067.255	12.22
		面積		174.7539720 ㎡
		地積		174.75 ㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 年 4 月 7 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/
		地図番号			

山口県土地家屋調査士会用紙

（1枚目）

縮小（A3→A4）

調求番号：4-9

公用

登記年月日：平成13年4月13日

前	2179-1	後	2179-1, -4～-9	新	2179-4～-15

2100448

地番	2179-9	1, -4～-8
土地の所在	岩国市平田4丁目	

土地所在図 3/3
地積測量図

昭・平13年4月13日登記

測点名	境界標の種類	X	Y
141	(永)(新)金属プレート	-206021.349	2071.640
140	(新)金属プレート	-206032.661	2078.207
139	(新)金属プレート	-206033.724	2079.898
138	(新)金属プレート	-206033.983	2082.729
158	(新)金属プレート	-206032.044	2085.048
K115	(永)(新)コンクリート杭	-206028.019	2085.414
K116	(永)(新)金属プレート	-206022.417	2085.717
157	(永)(新)金属プレート	-206013.792	2084.525
144	(新)金属プレート	-206012.556	2081.732
143	(新)金属プレート	-206015.254	2077.920
142	(新)金属プレート	-206018.388	2072.440

地番	㊀ 2179-9			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
131	(永)(新)コンクリート杭	-206017.687	2063.715	3.00
161	(永)(新)金属プレート	-206020.299	2065.209	0.50
162	(永)(新)金属プレート	-206020.736	2065.456	20.46
136	(永)(新)金属プレート	-206038.421	2075.760	8.67
159	(新)金属プレート	-206039.173	2084.400	7.15
158	(新)金属プレート	-206032.044	2085.048	3.02
138	(新)金属プレート	-206033.983	2082.729	2.84
139	(新)金属プレート	-206033.724	2079.898	1.99
140	(新)金属プレート	-206032.661	2078.207	13.08
141	(永)(新)金属プレート	-206021.349	2071.640	3.06
142	(新)金属プレート	-206018.388	2072.440	6.31
143	(新)金属プレート	-206015.254	2077.920	4.67
144	(新)金属プレート	-206012.556	2081.732	3.05
157	(永)(新)金属プレート	-206013.792	2084.525	3.96
K101	(新)鋲	-206009.867	2083.983	5.95
K117	(新)鋲	-206004.131	2082.371	2.36
149	(永)(新)金属プレート	-206006.418	2081.767	8.00
130	(永)(新)金属プレート	-206011.010	2075.207	0.49
150	(永)(新)金属プレート	-206011.256	2074.783	12.80
		面積	245.5728520 ㎡	
		地積	245.57 ㎡	

総合計面積	1351.9016230 ㎡

地番	㊀ 2179-1	
公簿面積	合計面積	残地面積
1573.4166 ㎡	1351.9016230 ㎡	221.5149770 ㎡
	地積	221.51 ㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(平成13年4月7日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/
地図番号		

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小（A3→A4）

（12枚目）

請求番号：4-9

公用

登記年月日：平成14年10月2日

前	2179	後	2179-10 -15 新		

210045i

土地所在図 地積測量図 1/1

地番	2179-10, -15
土地の所在	岩国市平田4丁目

平成14 10. 24

昭・平14年10月24日 登記

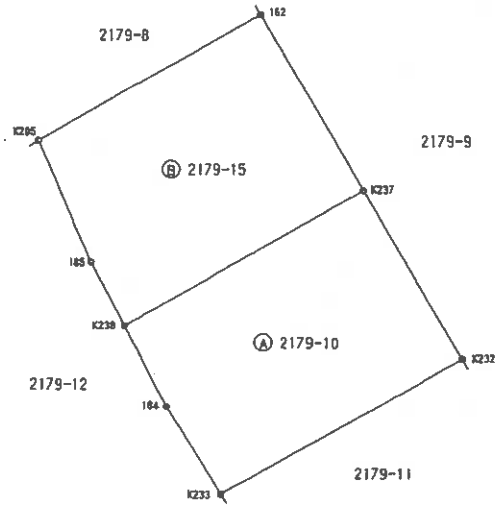
求積表

※使用公式 $A=\Sigma\{Xn\cdot(Yn+1-Yn-1)\}/2$

地番	Ⓐ 2179-10			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
K233	(永)(既)金属プレート	-206043.102	2063.749	12.73
K232	(永)(既)金属プレート	-206036.691	2074.752	9.04
K237	(永)(新)金属プレート	-206028.872	2070.197	12.65
K238	(永)(新)金属プレート	-206035.245	2059.260	4.23
184	(永)(既)金属プレート	-206039.004	2061.214	4.81
		面積	115.6482705 ㎡	
		地積	115.64 ㎡	

地番	Ⓑ 2179-15			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
K237	(永)(新)金属プレート	-206028.872	2070.197	9.41
162	(永)(既)金属プレート	-206020.736	2065.456	11.81
K205	(永)(既)金属プレート	-206026.712	2055.268	6.08
185	(永)(既)金属プレート	-206032.283	2057.720	3.33
K238	(永)(新)金属プレート	-206035.245	2059.260	12.65
		面積	115.6523685 ㎡	
		地積	115.65 ㎡	

総合計面積	231.3006390 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted] (平成14年10月16日作製)
申請人	[redacted]
縮尺	1/250
地図番号	岩U 21-3

山口県土地家屋調査士会用紙

（13枚目）

縮小（A3→A4）

請求番号：4-7

公用

登記年月日：平成16年4月21日

平成16年4月21日登記

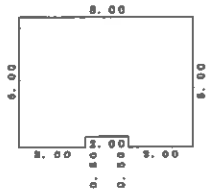
階平面図

家屋番号	2179番15
建物の所在	岩国市平田四丁目２１７９番地１５

建物図面
各階平面図

5790192

1階

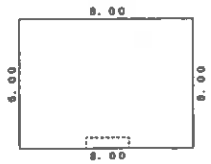


求積表

8.00	× 5.50	=	44.0000
3.00	× 0.50	=	1.5000
3.00	× 0.50	=	1.5000
	計		47.0000

床面積 47.00 ㎡

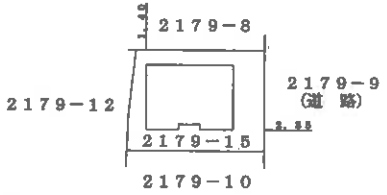
2階



求積表

8.00	× 6.00	=	48.0000

床面積 48.00 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺 1/250

申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（14枚目）

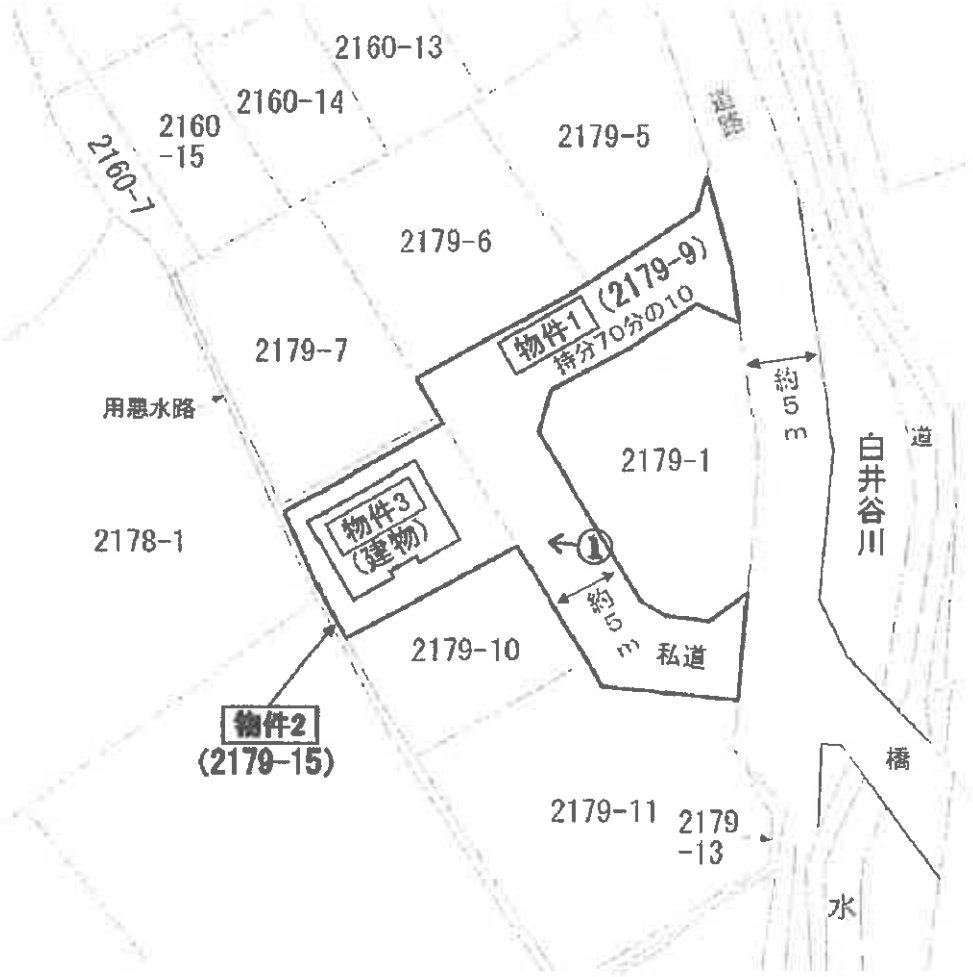
縮小（A3→A4）

請求番号：4-8

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 (15枚目)

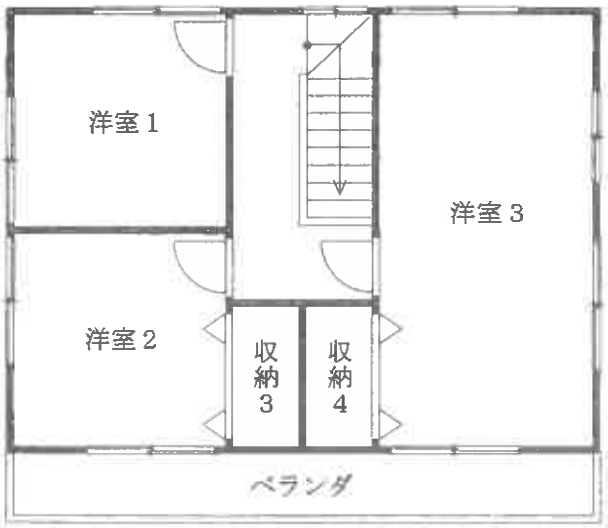
建物間取図

物件３

１階



２階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約１/１００

○写真１



○写真２



○写真３



令和８年(ケ)第11号

令和８年８月26日 現地調査

令和８年９月17日 評　　価

山口地方裁判所 岩国支部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

中野　亘

第１　評 価 額

一　　括　　価　　格	
金　　6,494,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物　件　1　（土地持分）	金　　91,000　円
物　件　2　（ 土　地 ）	金　　1,790,000　円
物　件　3　（ 建　物 ）	金　　4,613,000　円

1　一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。

2　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3　物件1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評 価 の 条 件

1　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在 等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積 共有持分	岩国市平田四丁目 ２１７９番９ 公衆用道路 245　㎡ 持分70分の10	左記に同じ
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	岩国市平田四丁目 ２１７９番１５ 宅 地 115.65　㎡	左記に同じ
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	岩国市平田四丁目 ２１７９番地１５ ２１７９番１５ 居　宅 木造スレート葺２階建 １階　　47.00　㎡ ２階　　48.00　㎡ 合計　　95.00　㎡	左記に同じ

番号	特　　記　　事　　項
1	本件評価における目的物件の中で、物件1については70分の10の持分権が評価対象である。
1～2	法務局備付けの地図(法第１４条第１項)及び地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。
3	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。

第４　目的物件の位置・環境等

1.　土地の概況及び利用状況等

（物件1）　共有道路

位置・交通	ＪＲ岩徳線『川西』駅の南東約2,200m【道路距離】 岩国市立 平田小学校の北東方約450m【道路距離】 中央フード 平田店の北西方約1,200m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別的な条件を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第２種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	日影規制(5h-3h-4m) 宅地造成等工事規制区域 岩国市景観計画区域 土砂災害警戒区域 洪水浸水想定区域(0.5m未満の区域) 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	規模：　245 ㎡　形状：　不整形 間口：　約　17 m　接面状況：　概ね中間画地 奥行：　約　21 m　地勢：　概ね平坦	
接面道路の状況	西側　幅約5m舗装道路に対して等高接面 ※1 ※1 山口県及び建設省(現在の国土交通省)所有の道路 〔建築基準法第42条2項道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、公衆用道路として利用されている。 隣接地等については、戸建住宅等に取り囲まれる状態となっている。	
供給処理施設	上水道　：　あり（公衆用道路のため、埋設管として存在） ガス配管　：　なし 下水道　：　なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	①【土壌汚染について】 全部事項証明書や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、概ね農地(田)であったが、平成13年には分筆され、公衆用道路へと地目を変更して、調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 岩国市 文化スポーツ振興部 文化財課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【ハザードマップ上の浸水想定区域について】 ハザードマップによると、物件１の北側一部は平田川の洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満の区域)の範囲に含まれる。 ④【土砂災害警戒区域について】 物件１は、ほぼ全体が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)の範囲に含まれる。なお、土砂災害特別警戒区域の範囲には含まれない。 ⑤【現況道路について】 物件1は70分の10の持分権を有する公衆用道路であり、アスファルト舗装されている。建築基準法上では第42条1項5号道路に指定されており、共有の私道として利用されている。

（物件2）　建物の敷地

位置・交通	ＪＲ岩徳線『川西』駅の南東約2,200m【道路距離】 岩国市立 平田小学校の北東方約450m【道路距離】 中央フード 平田店の北西方約1,200m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別的な条件を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第２種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	日影規制(5h-3h-4m) 宅地造成等工事規制区域 岩国市景観計画区域 土砂災害警戒区域 洪水浸水想定区域(0.5m未満の区域) 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	規模：115.65㎡　形状：ほぼ長方形 間口：約9.4m　接面状況：中間画地 奥行：約12m　地勢：平坦地	
接面道路の状況	東側　幅約5m舗装私道に対して等高接面 ※1 ※1 私道（物件１）〔建築基準法第42条1項5号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件３建物の敷地として利用されている。 北側及び南側、道路を挟んで東側が戸建住宅の敷地として利用され、西側が農地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	①【土壌汚染について】 全部事項証明書や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、概ね農地(田)であったが、分筆や合筆等を繰り返し、平成13年に宅地へと地目変更された。その後も分筆等が為され、平成16年には目的建物が建築されて、調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 岩国市 文化スポーツ振興部 文化財課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【ハザードマップ上の浸水想定区域について】 ハザードマップによると、物件２の北側一部は平田川の洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満の区域)の範囲に含まれる。 ④【土砂災害警戒区域について】 物件２は、東側の一部が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)の範囲に含まれる。なお、土砂災害特別警戒区域の範囲には含まれない。 ⑤【接面道路について】 東側の接面道路は、70分の10の持分権を有する公衆用道路（物件１）である。

2.　建物の概況及び利用状況（物件3）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：　平成16年4月21日　新築 経過年数　：　約22年 経済的残存耐用年数　：　約8年
仕　　様	構　造：　木　造
	屋　根：　スレート葺
	外　壁：　サイディングパネル
	内　壁：　クロス貼　他
	天　井：　クロス貼　他
	床　：　フローリング、畳　他
	設　備：　電気、水道等
	そ の 他：　―
床面積(現況)	１階　約　47.00　㎡ ２階　約　48.00　㎡ 合計　約　95.00　㎡
現況用途等	現況用途：　居　宅 間取り　：　別添建物間取図参照
品　　等	中　等
保守管理の状態	普　通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・太陽光発電設備、ＩＨヒーター、換気扇、照明、給湯設備、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・１階ＬＤＫの床には傷が見られ、壁には補修跡が見られる。 ・１階和室の障子に破れた部分が見られる。 ・１階階段付近の天井に汚れが見られる。 ・１階浴室に補修跡が見られる。 ・１階トイレの便器に破損が見られる。 ・建物の内部の全体に渡って、経年による劣化や使用に伴う摩耗や汚れが見られた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・特定化学物質等障害予防規則の改定により、アスベスト含有量1重量%超の建材が禁止された平成7年4月以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

①　物件1～2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	43,000	10 ／ 100	245	100 ／ 100	10 ／ 70	151,000
2	43,000	100 ／ 100	115.65	100 ／ 100	100 ／ 100	4,973,000

（百円単位を四捨五入）

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格　　岩国　　－ 20

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
34,900 円/㎡	× 100.2 ／ 100	× 100 ／ 103	× 100 ／ 79	＝ 43,000 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位による補正

◇地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ　個別格差：下記のとおり

物件1

個別的要因	個別的要因（細項目）	増減価率	
画地	公衆用道路	▲ 90	10 ／ 100
画地	土砂災害警戒区域	▲ 3	97 ／ 100
個別格差（相乗積）			10 ／ 100

物件2

個別的要因	個別的要因（細項目）	増減価率	
画地	方位	＋ 3	103 ／ 100
画地	土砂災害警戒区域	▲ 3	97 ／ 100
個別格差（相乗積）			100 ／ 100

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
3	250,000	95.00	0.240	100 ／ 100	5,700,000

（百円単位を四捨五入）

イ　現況延床面積　：　登記数量による。

ウ　現価率

物件3

・残価率　：　0%　・経済的全耐用年数　：　30　年

・経過年数　：　22　年　・経済的残存耐用年数：　8　年

・観察減価率　：　10%

上記数値等に因り、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

定現価率＝｛残価率　0%　＋　（1－残価率　0%　）×（経済的残存耐用年数　8　年／経済的全耐用年数　30　年）｝×（1－観察減価率　10%　）＝　**0.240**

2．評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	151,000	0%	—	0
2	4,973,000	40%	法定地上権	1,989,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合

1 ：控除すべき土地利用権等の割合は無いものと判断した。

2 ：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	151,000	▲ 0		1.00	0.60	91,000
2	4,973,000	▲ 1,989,000		1.00	0.60	1,790,000
3	5,700,000	＋ 1,989,000	1.00	1.00	0.60	4,613,000
一括価格(合計)						6,494,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正 ： 必要なし

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

１ 地価公示価格 【　岩国　－　20　】

所　　在 ： 岩国市平田４丁目１０５０７番１３
価　　格 ：　34,900　円/㎡
位　　置 ： ＪＲ山陽本線「南岩国」駅の北西方、道路距離約2,700mに位置する。
価格時点 ： 令和　８　年 １月１日
地　　積 ： 266　㎡
供給処理施設 ：　水道
接面道路 ：　東側　　４ｍ　私道　に接面
用途指定等 ： 第１種低層住居専用地域
（ 建蔽率　50% 、 容積率　80% ）
地域の概要 ： 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

２ 固定資産税評価額（令和８年度）

物件１ ：　非課税　（共有持分率10/70）
物件２ ：　3,434,805　円
物件３ ：　2,802,105　円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図（地理院地図）
2　公図写し（法務局備付）
3　地積測量図写し（法務局備付）
4　建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図
7　現況写真

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

地理院地図
GSI Maps

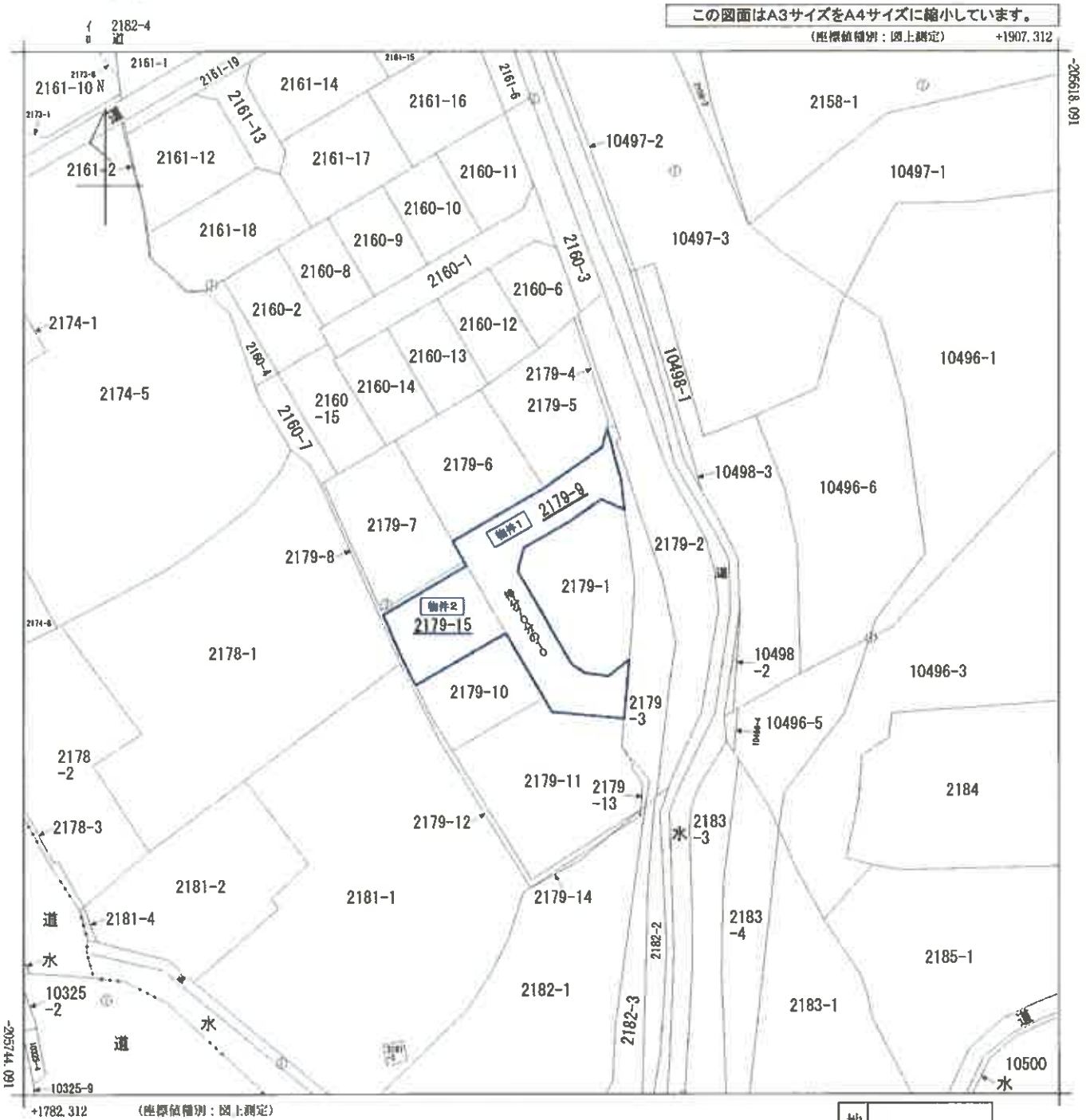
位 置 図



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

表示年月日：２０２６／０８／１９

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出
平田４丁目
平田３丁目

請求部分	所在	岩国市平田四丁目				地番	2179番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年1月			備付年月日（原図）	昭和56年4月1日	補記事項			

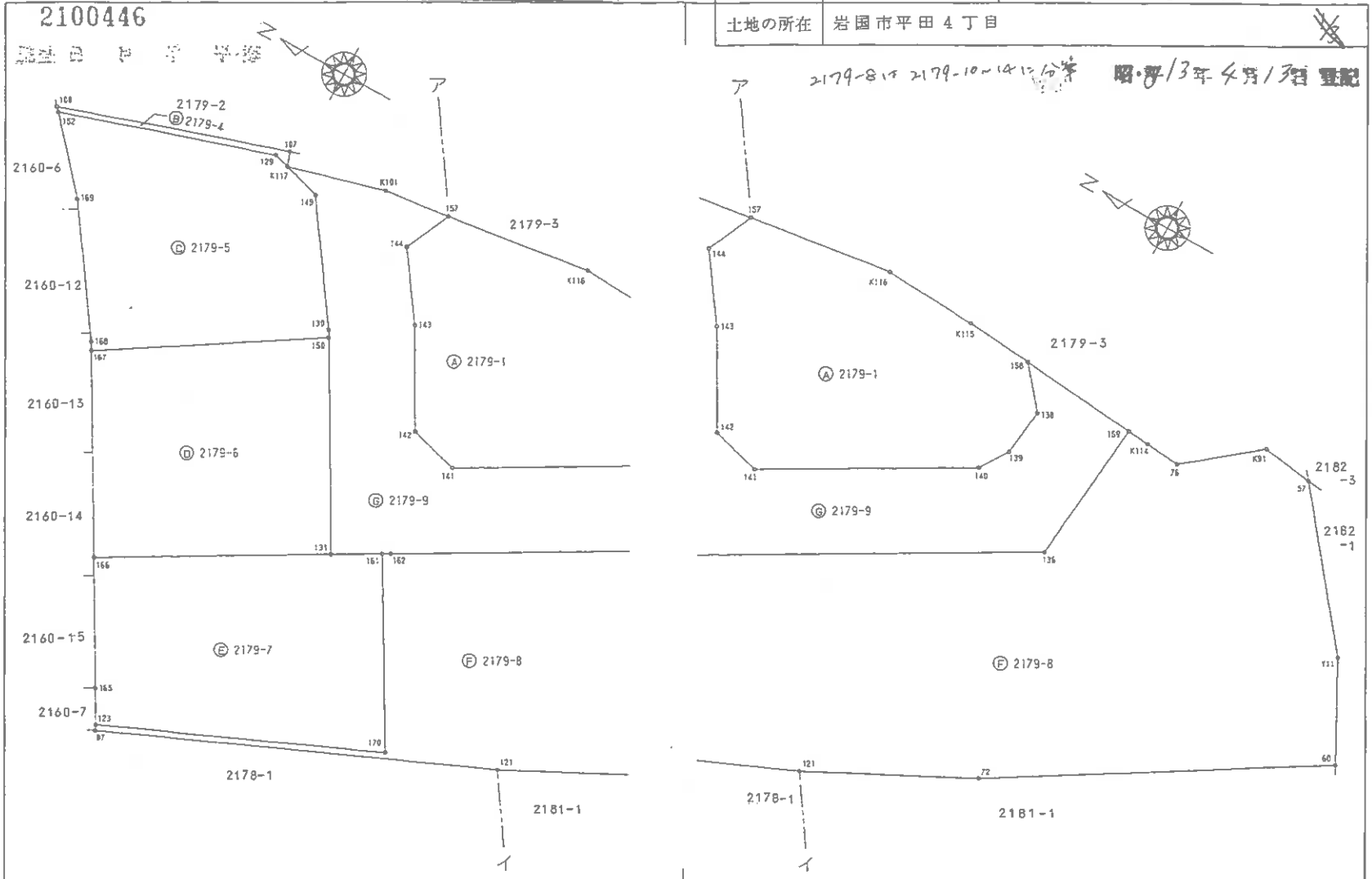
前	2179-1	後	2179-4～-9	新	2179-4～-15

地番	2179-4～-9
土地の所在	岩国市平田４丁目

土地所在図 地積測量図

2100446

2179-8は2179-10～14に分筆　昭和・平成13年4月13日 登記



作製者	[redacted] 平成13年4月7日作製）
申請人	[redacted]
地図番号	岩U²21-3
縮尺	1/250

山口県土地家屋調査士会用紙

平成13年4月13日 登記

表示年月日：2026/08/19

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成13年4月13日

旧	2179-1後	2179-1, -4～-9	新	2179-4～-15

地番	2179-4～-8, -9
土地の所在	岩國市平田４丁目

土地所在図 2/3
地積測量図 2/3

昭・平13年 4月13日 登記

2100447

地番	㋑ 2179-7			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
123	(新)金属プレート	-206010.601	2048.141	17.10
170	(永)(新)金属プレート	-206026.246	2055.067	11.75
161	(永)(新)金属プレート	-206020.299	2065.209	3.00
131	(永)(新)コンクリート杭	-206017.687	2063.715	13.94
166	(永)(新)金属プレート	-206005.632	2056.699	7.74
165	(永)(新)コンクリート杭	-206009.527	2050.008	2.15
		面積	183.9483395 ㎡	
		地積	183.94 ㎡	

地番	㋺ 2179-8			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
B7	(永)(新)金属プレート	-206010.749	2047.831	23.71
121	石の角	-206032.438	2057.426	10.47
72	鉄筋の角	-206041.750	2062.224	20.81
60	鉄筋の角	-206059.444	2073.195	6.38
Y11		-206056.389	2078.807	10.60
57	(永)(新)コンクリート杭	-206049.722	2087.048	3.09
K91	(新)鉄	-206046.660	2087.469	5.29
76	(新)金属プレート	-206042.579	2084.090	2.10
K114	鉄筋の角	-206040.478	2084.281	1.31
159	(新)金属プレート	-206039.173	2084.400	8.67
135	(永)(新)金属プレート	-206038.421	2075.750	20.46
162	(永)(新)金属プレート	-206020.736	2065.456	0.50
161	(永)(新)金属プレート	-206020.299	2065.209	11.75
170	(永)(新)金属プレート	-206026.246	2055.067	17.10
123	(新)金属プレート	-206010.601	2048.141	0.34
		面積	572.7235310 ㎡	
		地積	572.72 ㎡	

地番	㋩ 2179-4			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
152	(永)(新)金属プレート	-205990.854	2078.541	13.01
129	(永)(新)金属プレート	-206003.214	2082.620	0.95
K117	(新)鉄	-206004.131	2082.371	0.89
107	(新)鉄	-206003.827	2083.216	13.92
108	(永)(新)金属プレート	-205990.627	2078.783	0.33
		面積	4.8829965 ㎡	
		地積	4.88 ㎡	

地番	㋥ 2179-5			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
167	(永)(新)金属プレート	-205999.461	2067.255	13.99
150	(永)(新)金属プレート	-206011.256	2074.783	0.49
130	(永)(新)金属プレート	-206011.010	2075.207	8.00
149	(永)(新)金属プレート	-206006.418	2081.767	2.36
K117	(新)鉄	-206004.131	2082.371	0.95
129	(永)(新)金属プレート	-206003.214	2082.620	13.01
152	(永)(新)金属プレート	-205990.854	2078.541	5.21
169	(永)(新)金属プレート	-205994.326	2074.656	8.49
168	(永)(新)金属プレート	-205999.199	2067.703	0.51
		面積	170.0199320 ㎡	
		地積	170.01 ㎡	

地番	㋭ 2179-6			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
166	(永)(新)金属プレート	-206005.632	2056.699	13.94
131	(永)(新)コンクリート杭	-206017.687	2063.715	12.80
150	(永)(新)金属プレート	-206011.256	2074.783	13.99
167	(永)(新)金属プレート	-205999.461	2067.255	12.22
		面積	174.7539720 ㎡	
		地積	174.75 ㎡	

作製者	[redacted] 3年4月7日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/
		地図番号			

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(2/3)

登記年月日：平成13年4月13日

前	2179-1	後	2179-1, -4~-9	新	2179-4~-15

2100448

地番	2179-9	1, -4~-8
土地の所在	岩国市平田4丁目	

土地所在図 3/3
地積測量図

昭・平 13年 4月 13日 登記

測点名	境界標の種類	X	Y
141	(永)(新)金属プレート	-206021.349	2071.640
140	(新)金属プレート	-206032.661	2078.207
139	(新)金属プレート	-206033.724	2079.898
138	(新)金属プレート	-206033.983	2082.729
158	(新)金属プレート	-206032.044	2085.048
K115	(永)(新)コンクリート杭	-206028.019	2085.414
K116	(永)(新)金属プレート	-206022.417	2085.717
157	(永)(新)金属プレート	-206013.792	2084.525
144	(新)金属プレート	-206012.556	2081.732
143	(新)金属プレート	-206015.254	2077.920
142	(新)金属プレート	-206018.388	2072.440

地番	① 2179-9			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
131	(永)(新)コンクリート杭	-206017.687	2063.715	3.00
161	(永)(新)金属プレート	-206020.299	2065.209	0.50
162	(永)(新)金属プレート	-206020.736	2065.456	20.46
136	(永)(新)金属プレート	-206038.421	2075.760	8.67
159	(新)金属プレート	-206039.173	2084.400	7.15
158	(新)金属プレート	-206032.044	2085.048	3.02
138	(新)金属プレート	-206033.983	2082.729	2.84
139	(新)金属プレート	-206033.724	2079.898	1.99
140	(新)金属プレート	-206032.661	2078.207	13.08
141	(永)(新)金属プレート	-206021.349	2071.640	3.06
142	(新)金属プレート	-206018.388	2072.440	6.31
143	(新)金属プレート	-206015.254	2077.920	4.67
144	(新)金属プレート	-206012.556	2081.732	3.05
157	(永)(新)金属プレート	-206013.792	2084.525	3.96
K101	(新)鋲	-206009.867	2083.983	5.95
K117	(新)鋲	-206004.131	2082.371	2.36
149	(永)(新)金属プレート	-206006.418	2081.767	8.00
130	(永)(新)金属プレート	-206011.010	2075.207	0.49
150	(永)(新)金属プレート	-206011.256	2074.783	12.80
		面積	245.5728520 ㎡	
		地積	245.57 ㎡	

総合計面積	1351.9016230 ㎡

地番	② 2179-1		
公簿面積	合計面積		残地面積
1573.4166 ㎡	1351.9016230 ㎡		221.5149770 ㎡
	地積	221.51 ㎡	

作製者	[redacted] 平成13年4月7日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/
		地図番号			

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(3/3)

前	2179-10	後	2179-10 -15		

2100451

地番	2179-10, -15
土地の所在	岩国市平田4丁目

土地所在図 地積測量図 1/1

平成14 10. 24

昭・平 14年10月24日 登記

N

平成 14年 10月 15日測量
旧 測 地 系

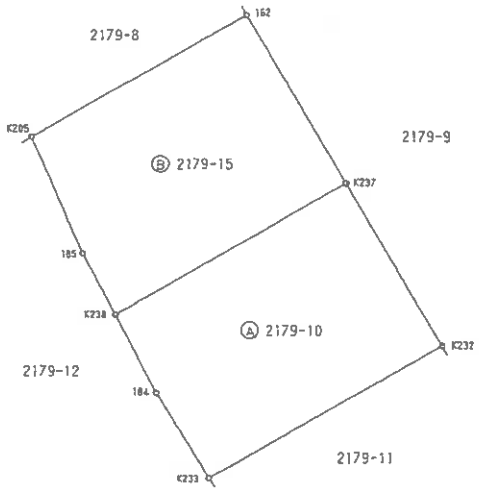
求積表

※使用公式 $A=\Sigma(Xn\cdot(Yn+1-Yn-1))/2$

地番	Ⓐ 2179-10			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
K233	(永)(既)金属プレート	-206043.102	2063.749	12.73
K232	(永)(既)金属プレート	-206036.691	2074.752	9.04
K237	(永)(新)金属プレート	-206028.872	2070.197	12.65
K238	(永)(新)金属プレート	-206035.245	2059.260	4.23
184	(永)(既)金属プレート	-206039.004	2061.214	4.81
		面積	115.6482705 ㎡	
		地積	115.64 ㎡	

地番	Ⓑ 2179-15			
測点名	境界標の種類	X	Y	距離
K237	(永)(新)金属プレート	-206028.872	2070.197	9.41
162	(永)(既)金属プレート	-206020.736	2065.455	11.81
K205	(永)(既)金属プレート	-206026.712	2055.268	6.08
185	(永)(既)金属プレート	-206032.283	2057.720	3.33
K238	(永)(新)金属プレート	-206035.245	2059.260	12.65
		面積	115.6523685 ㎡	
		地積	115.65 ㎡	

総合計面積	231.3006390 ㎡



作製者	[redacted] 平成 14 年 10 月 16 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250
		地図番号	岩U 21-3		

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

表示年月日：2026/08/19

登記年月日：平成16年4月21日

平成16年4月21日登記

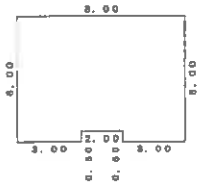
階平面図

家屋番号	2179番15
建物の所在	岩国市平田四丁目2179番地15

建物図面
~~各階平面図~~

5790192

1階

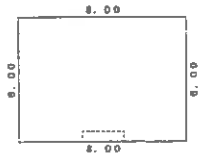


求積表

8.00	×	5.50	=44.0000
3.00	×	0.50	= 1.5000
3.00	×	0.50	= 1.5000
		計	47.0000

床面積 47.00 ㎡

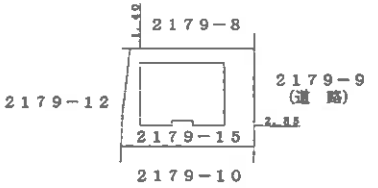
2階



求積表

8.00	×	6.00	=48.0000

床面積 48.00 ㎡



作製者	[redacted] (平成16年 4月21日作製)	縮尺	1/250

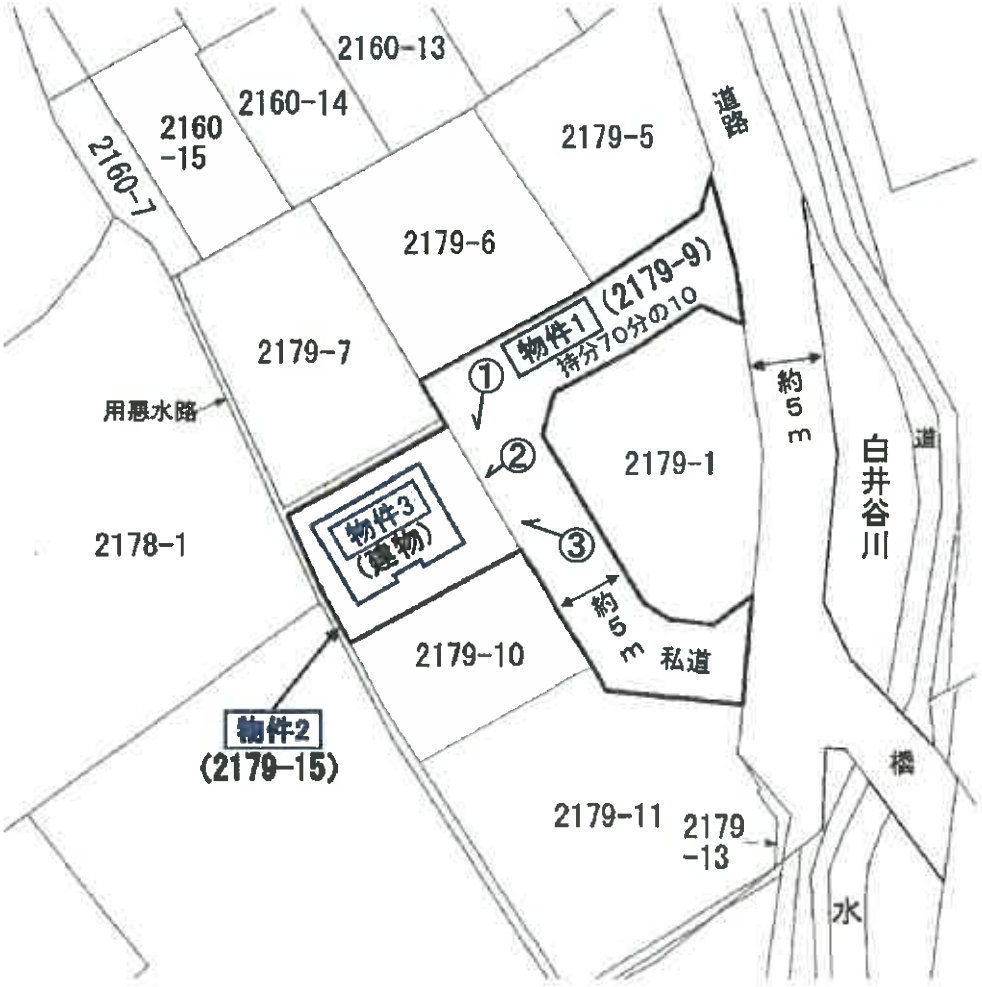
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500

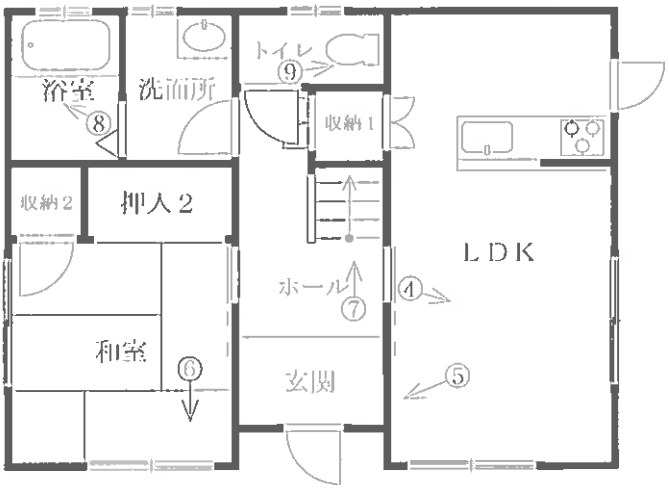


本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

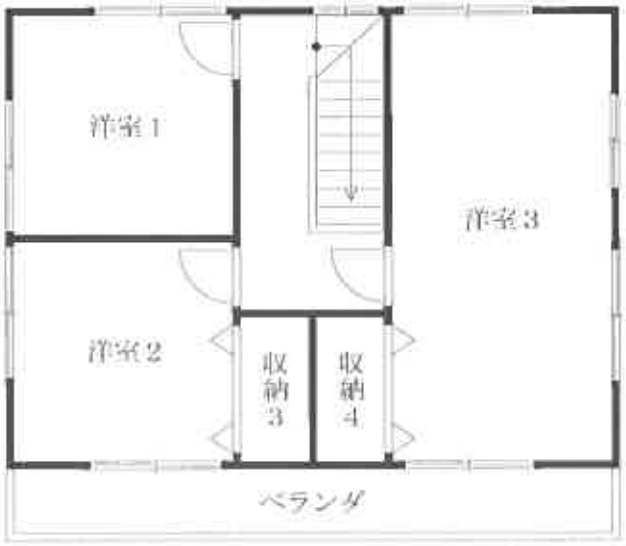
建物間取図

物件３

１階



２階



縮尺 約１/１００

現　況　写　真　1

①



②



③



現　況　写　真　2

④
1階
ＬＤＫ



⑤
1階
ＬＤＫ



⑥
1階
和室



現　況　写　真　3

⑦
1階
階段



⑧
1階
浴室



⑨
1階
トイレ

